Grünblick am Liesingbach - Sonnige, top sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 939

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 138,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	227,85 €
USt.:	22,85 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien























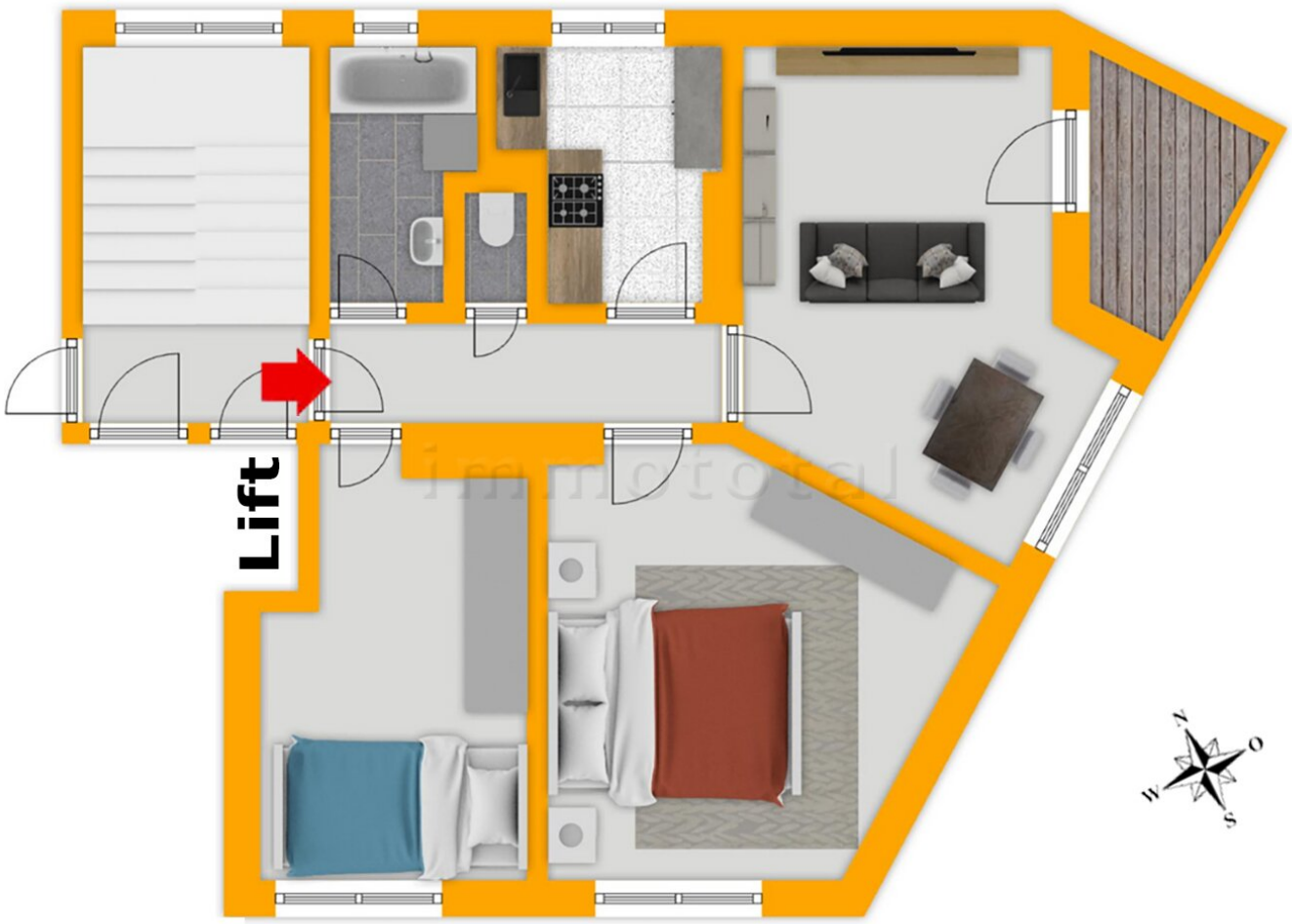












Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **sehr ruhig gelegene**, sonnige **3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses** in unmittelbarer Grünlage am Liesingbach. Besonders hervorzuheben ist der angenehme **Blick von der Wohnung und der Loggia** auf das angrenzende **Naherholungsgebiet entlang des Liesingbachs**, das mit seinen Spazier- und Radwegen einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustüre bietet.

Die Wohnung wurde in den Jahren **2023/2024 umfassend saniert** und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, modernen Zustand. Hochwertiger **Eichenparkettboden**, eine zeitgemäß ausgestattete **Einbauküche**, das modern gestaltete Badezimmer sowie sorgfältig ausgewählte Oberflächen schaffen ein stimmiges und hochwertiges Wohnambiente. Auf insgesamt rund **73 m² Wohnnutzfläche** (inklusive ca. 4,5 m² Loggia) verteilen sich drei gut nutzbare Zimmer, die separate Küche, Badezimmer und separates WC.

360°-VR TOUR:

Besichtigen Sie diese wunderschöne Wohnung mittels einer » virtuellen 360°-Tour auf unserer Website.

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

- Gesamtfläche (inkl. Loggia): ~72,89 m²
- Wohnfläche (Wohnung): ~68,44 m²
- Loggia: ~4,45 m²

WOHNUNGSLAYOUT:

- Vorraum mit zentralem Zugang zu den Wohnräumen
- Großzügiges **Wohnzimmer mit Ausgang auf die Süd/Ost Loggia**
- Ca. 4,45 m² **Loggia mit Grünblick auf das Naherholungsgebiet Liesingbach**

- Separat angelegte, modern ausgestattete **Einbauküche**
- Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße
- Weiteres Zimmer, flexibel nutzbar z. B. als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- Modernes **Badezimmer mit Fenster** und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

BETRIEBSKOSTEN (in EUR):

Reparaturrücklage	EUR	79,78	0% USt
Betriebskosten	EUR	227,85	10% USt
Manipulationsspesen	EUR	0,55	10% USt
10% USt	EUR	22,85	
Gesamt	**EUR**	**331,03**	**inkl. USt**

MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird inkl. Küche und Sanitärmöbel übergeben. Auf Wunsch ist optional auch eine Teilmöblierung möglich.

WEITERE FLÄCHEN:

Ein **Kellerabteil** mit ~3 m2 ist vorhanden (Nutzung als Zubehör). Im Haus befindet sich auch ein **Fahrradraum** sowie eine Waschküche.

VERKEHRSANBINDUNG:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der **Bahnhof Wien Liesing** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an die **S-Bahn** sowie Regionalzüge. Zusätzlich verkehren am Bahnhof mehrere Buslinien, darunter **60A, 61A, 61B, 62A, 64A und 66A**, wodurch auch Ziele wie Alterlaa, Siebenhirten, Meidling und der Reumannplatz gut

angebunden sind.

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Distanz. Das **Einkaufszentrum Riverside** mit einem breiten Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen ist in nur rund **8–10 Gehminuten** erreichbar.

BEZIEHBAR: nach Kaufvertrag

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap